Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3208

Sachgebiet 402

Vorblatt

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg

(Gesetzentwurf der Abgeordneten Geisenhofer, Dr. Riedl [München], Dr. Wittmann [München], Dr. Probst, Frau Geisendörfer, Orgaß und Genossen)

A. Problem

Durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786) ist die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen mit weniger als sechs Wohnräumen einschließlich Küche in München (Stadt und Land) und in Hamburg bis zum 31. Dezember 1972 verlängert worden. Da die Wohnungsknappheit in diesen Bereichen fortbesteht und zum Teil infolge der zurückgegangenen Bautätigkeit, vor allem im sozialen Wohnungsbau, noch größer geworden ist, erscheint eine Verlängerung der Mietpreisbindung über den bisher festgelegten Termin hinaus unbedingt erforderlich. Andernfalls müßte angesichts des hohen Nachfrageüberhangs mit nicht zu vertretenden Mietpreissteigerungen gerechnet werden.

Die Verlängerung der Preisbindung für Altbauwohnungen ist u. a. auch deswegen notwendig, weil das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs usw. nach Auslaufen der Preisbindung am 31. Dezember 1972 auch für Altbauwohnungen die Anhebung der Mieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhebliche Mieterhöhungen auslösen

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. (0 22 29) 6 35 51

wird. Durch die Verlängerung der Preisbindung bis zum 31. Dezember 1974 sollten wenigstens die Altbauwohnungen in den genannten Ballungsräumen vor Mietpreissteigerungen geschützt werden.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum 31. Dezember 1974 beizubehalten. Für den Zeitraum der Verlängerung der Preisbindung ist ab 1. Januar 1973, in Anbetracht der weiter gestiegenen Hausbewirtschaftungskosten, eine Erhöhung der Grundmiete für den preisgebundenen Altwohnraum von 10 v. H. notwendig.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Der Gesetzentwurf ist für den Bund kostenneutral.

Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/3208

Sachgebiet 402

Antrag

der Abgeordneten Geisenhofer, Dr. Riedl (München), Dr. Wittmann (München), Dr. Probst, Frau Geisendörfer, Orgaß und Genossen

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Das Zweite Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786), wird wie folgt geändert:

§ 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

(1) Dieses Gesetz tritt in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg mit Ablauf des 31. Dezember 1974 außer Kraft. Gleichzeitig treten außer Kraft:

1. das Erste Bundesmietengesetz;
2. das Dritte, das Vierte, das Siebente und das Achte Bundesmietengesetz;
3. die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Ersten und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Ausnahme der §§ 87 a, 88 b, 111 und 115 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes;
4. die Altbaumietenverordnung vom 23. Juli 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 549), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Altbaumietenverordnung vom 25. Juli 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 529);
5. sonstige mietpreisrechtlichen Vorschriften, soweit sie bis zu dem nach Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt noch gelten.

(2) Die Vorschriften des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz 1965 — WoBindG 1965) in der Fassung vom 28. Januar 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 93) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) vom 14. Dezember 1970 (Bundesgesetzblatt I S. 1660) bleiben unberührt."

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. (0 22 29) 6 35 51

Artikel 2

Achtes Bundesmietengesetz

§ 1

Mieterhöhung

(1) In der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg darf bei preisgebundenem Wohnraum, der bis zum 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist, die am 31. Dezember 1972 preisrechtlich zulässige monatliche Grundmiete vom 1. Januar 1973 an um 10 vom Hundert erhöht werden. Der Vermieter kann die auf die Mieterhöhung gerichtete Erklärung vom 1. Januar 1973 an abgeben.

(2) Grundmiete im Sinne des Absatzes 1 ist die preisrechtlich zulässige Miete nach dem Stande vom 31. Dezember 1972 abzüglich folgender in ihr enthaltener Beträge:

1. Umlagen für Wasserverbrauch,
2. Kosten des Betriebes der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
3. Umlagen für laufende Mehrbelastungen seit dem 1. April 1945,
4. Untermietzuschläge,
5. Zuschläge wegen Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken,
6. Mieterhöhungen für Wertverbesserungen nach § 12 der Altbaumietenverordnung.

Die in Satz 1 genannten Beträge dürfen neben der nach Absatz 1 erhöhten Grundmiete erhoben werden.

§ 2

Mieterhöhung auf Grund einer Ertragsberechnung

(1) Weist der Vermieter nach, daß die nach § 1 erhöhte Grundmiete wesentlich unter der nach einer Ertragsberechnung errechneten Miete bleibt, so hat die Preisbehörde eine entsprechende Mieterhöhung zu genehmigen. Der Antrag kann vom 1. Januar 1973 an gestellt werden.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zur Ausführung des Absatzes 1 Vorschriften zu erlassen über die Ertragsberechnung und das Genehmigungsverfahren, insbesondere über

a) die Ermittlung und Anerkennung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten und die hierfür zulässigen Ansätze einschließlich der Bewertung der Eigenleistung (laufende Aufwendungen);
b) die Ermittlung und Anerkennung der den laufenden Aufwendungen gegenüberzustellenden Erträge;
c) die Wohnflächenberechnung.

§ 3

Ausschluß von Mieterhöhungen

Die §§ 1 und 2 gelten nicht

1. für Wohnraum, der nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt, insbesondere wegen ungenügender Licht- und Luftzufuhr, wegen dauernder Feuchtigkeit oder wegen unhygienischer oder unzureichender sanitärer Einrichtungen;
2. für Kellerwohnungen, Bunkerwohnungen, Baracken, Wohnungen in Behelfsheimen, Nissenhütten und sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sowie für Wohnraum, dessen weitere Benutzung aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder auf Grund von Anordnungen der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege wegen baulicher oder sonstiger Mängel untersagt ist.

§ 4

Entsprechende Anwendung

Die §§ 8 bis 11 und 12 Abs. 1 Satz 1 des Dritten Bundesmietengesetzes vom 24. August 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 969, 971), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues (Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 — WoBauÄndG 1968) vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821, 828), gelten entsprechend.

Artikel 3

Schlußvorschriften

§ 1

Die Vorschriften des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin vom 19. Dezember 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 2357) bleiben unberührt.

§ 2

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1973 in Kraft.

Bonn, den 29. Februar 1972

Geisenhofer
Dr. Riedl (München)
Dr. Wittmann (München)
Dr. Probst
Frau Geisendörfer
Orgaß
Dr. Becher (Pullach)
Biehle
Engelsberger
Dr. Franz
Dr. Fuchs
Gerlach (Obernau)
Gierenstein
Härzschel
Hösl
Dr. Jobst
Köster
Krampe
Link
Rollmann
Roser
Dr. Schneider (Nürnberg)
Dr. Schulze-Vorberg
Spilker
Varelmann
Vogt
Wagner (Günzburg)
Dr. Warnke
Winkelheide
Ziegler
Zink
Zoglmann

Begründung

Zu Artikel 1

Änderung des Zweiten Bundesmietengesetzes

Es ist bereits jetzt zu übersehen, daß die Mietpreisbindung für Altbauwohnungen mit weniger als sechs Wohnräumen einschließlich Küche in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg für weitere zwei Jahre aufrechterhalten werden muß, weil in beiden Gebieten eine angespannte Wohnungsmarktlage herrscht, die für den Bereich München durch den ständig steigenden Zustrom und die Ausstrahlung der olympischen Spiele im Jahre 1972 noch weiter verschärft wird. Artikel 1 enthält die für die Beibehaltung der Mietpreisbindung notwendigen Terminänderungen in § 18 des Zweiten Bundesmietengesetzes.

Zu Artikel 2

Achtes Bundesmietengesetz

Artikel 2 läßt für den Zeitraum der Verlängerung der Mietpreisbindung ab 1. Januar 1973 eine Erhöhung der Grundmiete für den preisgebunden bleibenden Altwohnraum von 10 v. H. zu, deren nähere Einzelheiten im Achten Bundesmietengesetz geregelt werden. § 2 des Achten Bundesmietengesetzes entspricht dem § 2 des Siebenten Bundesmietengesetzes in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Siebenten Bundesmietengesetzes vom 15. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 973). Nach dieser Vorschrift kann eine über den § 1 des Achten Bundesmietengesetzes hinausgehende Mieterhöhung auf Grund einer besonderen Ertragsberechnung von der Preisbehörde genehmigt werden. Die Landesregierung ist ermächtigt, hierfür nähere Ausführungsvorschriften zu erlassen. Der Inhalt dieser Ermächtigung wird in § 2 Abs. 2 entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Änderung des Siebenten Bundesmietengesetzes näher konkretisiert. Eine zeitliche Befristung für die Stellung derartiger Anträge, wie sie im Siebenten Bundesmietengesetz vorgesehen war, ist nicht übernommen worden, da sie entbehrlich erscheint.

Zu Artikel 3

Schlußvorschriften

§ 1 dient der Klarstellung des Artikels 1,

§ 2 enthält die übliche Berlin-Klausel,

§ 3 bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.